

**Satzung
der Gemeinde Pollenfeld
für eine Teilfläche des Grundstückes
Fl.Nr. 12/1 der Gemarkung Wachenzell,
„Wachenzell Ost“**

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 erlässt die Gemeinde Pollenfeld folgende Einbeziehungsatzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung gilt für den im beigefügten Lageplan gekennzeichneten Bereich und umfasst einen Teil des Grundstückes Fl.Nr. 12/1 der Gemarkung Wachenzell.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Diese ist hier ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.

§ 3 Gestalterische Festsetzungen

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Der First muss hierbei über die Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

§ 4 Naturschutz

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens abzuhandeln.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eichstätt, 08.06.2017
Gemeinde Pollenfeld

W. Wechsler
1. Bürgermeister

Begründung zur Satzung der Gemeinde Pollenfeld für eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 12/1 Gemarkung Wachenzell, „Wachenzell Ost“

1. Allgemeines

Zweck des Satzungserlasses ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Fläche sowie der Gestaltung der Hauptgebäude.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung nach dem Baugesetzbuch.

2. Anlass für den Erlass

Der Eigentümer plant den Verkauf eines Grundstücksteil von Fl.Nr. 12/1 der Gemarkung Wachenzell. Der Interessent möchte dort ein Wohnhaus mit Doppelgarage errichten. Eine zuvor eingereichte Bauvoranfrage scheiterte an der Außenbereichslage.

In Wachenzell steht nicht mehr ausreichend Bauland für Interessierte zur Verfügung. Die Gemeinde hat deshalb ein Interesse daran, durch die Schaffung dieser Bauparzelle den Siedlungsdruck abzuschwächen.

Das Grundstück wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Durch die Zuordnung des Grundstücksteiles in den Innenbereich gemäß einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird ein zeitnahes Bauen ermöglicht.

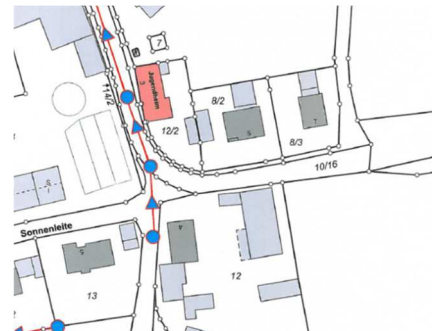


3. Erschließung

3.1 Das Grundstück ist derzeit noch nicht erschlossen. Die gesamten Erschließungsanlagen können jedoch über die nördlich verlaufene Kreisstraße EI 15 errichtet werden. Eine entsprechende Vereinbarung mit dem Landkreis Eichstätt muss hierzu noch geschlossen werden.

3.2 Der Anschluss an die Trink- und Brauchwasserversorgung an das bestehende Ortsversorgungsnetz ist durch eine gesonderte Vereinbarung bei Bauantragstellung mit der Gemeinde zu vereinbaren.

3.3 Der Ortsteil Wachenzell ist kanalisiert. Der Kanal befindet sich im Einmündungsbereich Schulstraße (EI15)/Sonnenleite. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers ist durch eine gesonderte Vereinbarung mit der Gemeinde bei Bauantragstellung abzuschließen.



- 3.4 Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
- 3.5 Die ausreichende straßenmäßige Erschließung ist durch die vorbeiführende Schulstraße gewährleistet.
- 3.6 Die wirksame Beseitigung des Mülls ist gewährleistet.

4. Festsetzungen und Darstellungen

- 4.1 Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Pollenfeld ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die nördlich und westlich befindliche Bebauung ist teils dem Wohnen, teils der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen. Im Flächennutzungsplan ist diese auch als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Aus diesem Grund wird die Nutzung mit einem (MD) nach § 5 BauNVO bestimmt. Die geplante bauliche Nutzung entspricht der baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche.



- 4.2 Aufgrund der Ortsrandlage und um den harmonischen Ortsbildcharakter von Wachenzell zu bewahren ist es erforderlich, das dort typische Satteldach, welches über die Längsrichtung des Gebäudes verläuft, als gestalterische Festsetzung vorzugeben (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

5. Städtebauliche Situation:

Bei der Schaffung dieses Baugrundstückes werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt zugleich wird die Wohnbevölkerung in Wachenzell und damit auch in der Gemeinde Pollenfeld durch den damit verbundenen Zuzug gesichert. Durch das vorhandene soziale Leben in Wachenzell wird den Bedürfnissen der zukünftig dort wohnenden Familie nachgekommen. Da das Grundstück derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht gravierend berührt. Es ist auch davon auszugehen, dass in dem Grundstück keine Altlasten vorhanden sind. Durch die Festsetzung der Dachform sind die Anforderungen an die Baukultur ebenfalls gewürdigt worden wie die Gestaltung des Ortsbildes, da die Lage aufgrund der Ortsrandlage exponiert ist und einer behutsamen Baugestaltung bedarf.

6. Baurechtliche Beurteilung:

Das Grundstück Fl.Nr. 12/1 der Gemarkung Wachenzell liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, da es sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) befindet. Es schließt an die bisherige Bebauung an und ist durch die dortige bauliche Nutzung geprägt (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Die Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB liegen hierfür vor. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Pollenfeld durch den Gemeinderat am 08.06.2017 die Aufstellung der Satzung beschlossen.

Eichstätt, 08.06.2017
Gemeinde Pollenfeld

W. Wechsler
1. Bürgermeister